

Ruhige 1 Zimmerwohnung, 3 Min. zur U3, unbefristet

1110 Wien, Österreich
Nähe: U3 Zippererstraße



Eckdaten Objektnummer 9880

Wohnfläche: ca. 30,29 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: unbefristet
Beziehbar: 1.9.2026
Bauart: Neubau
Letzte Sanierung: 2022
Heizung: Zentralheizung
Stockwerk: 1. Etage / 1. Liftstock
Lift: Personenaufzug
Zustand: neuwertig
Zimmer: 1
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*: 611,44 €

Miete: 386,20 €

Betriebskosten: 169,65 €

Heizkosten: 75,40 €

Umsatzsteuer: 70,67 €

monatliche Gesamtbelastung: **701,92 €**

Kautions: 4 Bruttomonatsmieten
Vergebührung: 360,00 € Mietvertragserstellungsgeld der Hausverwaltung

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 12.08.2034

Heizwärmebedarf: **B** 41 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **B** 0,9

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Christine Sporrer
E-Mail: immobilien@brehm.at

Detailbeschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Angaben zur Bonität (Beschäftigung, Einkommen etc.) bearbeitet werden.

Nur bei Vorliegen Ihrer vollständigen Angaben und WENN IHRE ANGABEN DEM WUNSCH-PROFIL DES VERMIETERS ENTSPRECHEN werden wir Sie bezüglich eines Besichtigungstermins kontaktieren. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis.

Inklusive Heizung und Warmwasser beträgt die monatliche Vorschreibung 701,91 €.

Die **30,29m² Wohnung** befindet sich im **1. Liftstock**. Im Jahr 2022 erfolgte eine Sanierung von Küche und Boden. Das Badezimmer wurde bereits 2020 saniert/erneuert. Die Wohnung kommt **ab 1.9.2026** zur Vermietung.

RAUMAUFTEILUNG:

Vom zentralen Vorraum aus, der Platz für eine Garderobe bietet, sind alle Räume der Wohnung getrennt begehbar: Das Bad mit Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank und WC, das große Wohn-Schlafzimmer mit einladender Kochnische und ein begehbarer Schrankraum/Abstellraum mit ca. 3,3m².

AUSSTATTUNG

Küche und Boden 2022, Badezimmer 2020

Manuelle Außenjalousien,

Bad : Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank, WC

Küche: Ober- & Unterschränken, Cerankochfeld, Spüle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug
Es besteht die Möglichkeit anstatt des Unterkastens (rechts neben der Spüle) eine Waschmaschine (Waschmaschinenanschluss vorhanden), sowie einen Geschirrspüler unter dem Kühlschrank zu installieren.

Zudem steht im Haus eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner zu Verfügung.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Aufgrund der Lage in einer Sackgasse ohne Durchzugsverkehr liegt das Haus in relativer Ruhelage. Die Wohnhausanlage ist ausschließlich über den Innenhof mittels eines gesperrten Haustorschlüssels begehbar. Hausfremde Personen haben daher keinen Zutritt zum Haus. Durch die Nähe zur U3 Station Zippererstraße gelangt man in ca. 22 Minuten zum Stadtzentrum (Stephansplatz). Die Einkaufsstraße Simmeringer Hauptstraße ist zu Fuß innerhalb von 5 Minuten erreichbar. Supermärkte, Cafes und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind daher in unmittelbarer Nähe sehr gut erreichbar. Auf der Simmeringer Hauptstraße befinden sich außerdem Stationen für die Straßenbahnlinie 71, sowie die Buslinien 76A, 76B, sowie N71.

Sonstige Angaben:

Bitte beachten Sie, dass die Eigentümerin Wert auf gute Bonität legt. Für die Anmietung ist es daher erforderlich, dass Sie entweder ein Mindestnettoeinkommen von ca. 1.800€ vorweisen können, oder dass Sie jemanden haben (z.B. Eltern, Geschwister etc.), der für Sie bürgt.

Wenn Sie die Wohnung besichtigen wollen, machen Sie daher bitte folgende Angaben: Name, Telefonnummer, E-Mail sowie insbesondere Angaben zur Bonität/Beschäftigung. Bei Studenten bitte auch Angaben zum Bürgen.

Nur bei Vorliegen Ihrer vollständigen Angaben, können wir Sie bezüglich eines Besichtigungstermins kontaktieren. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

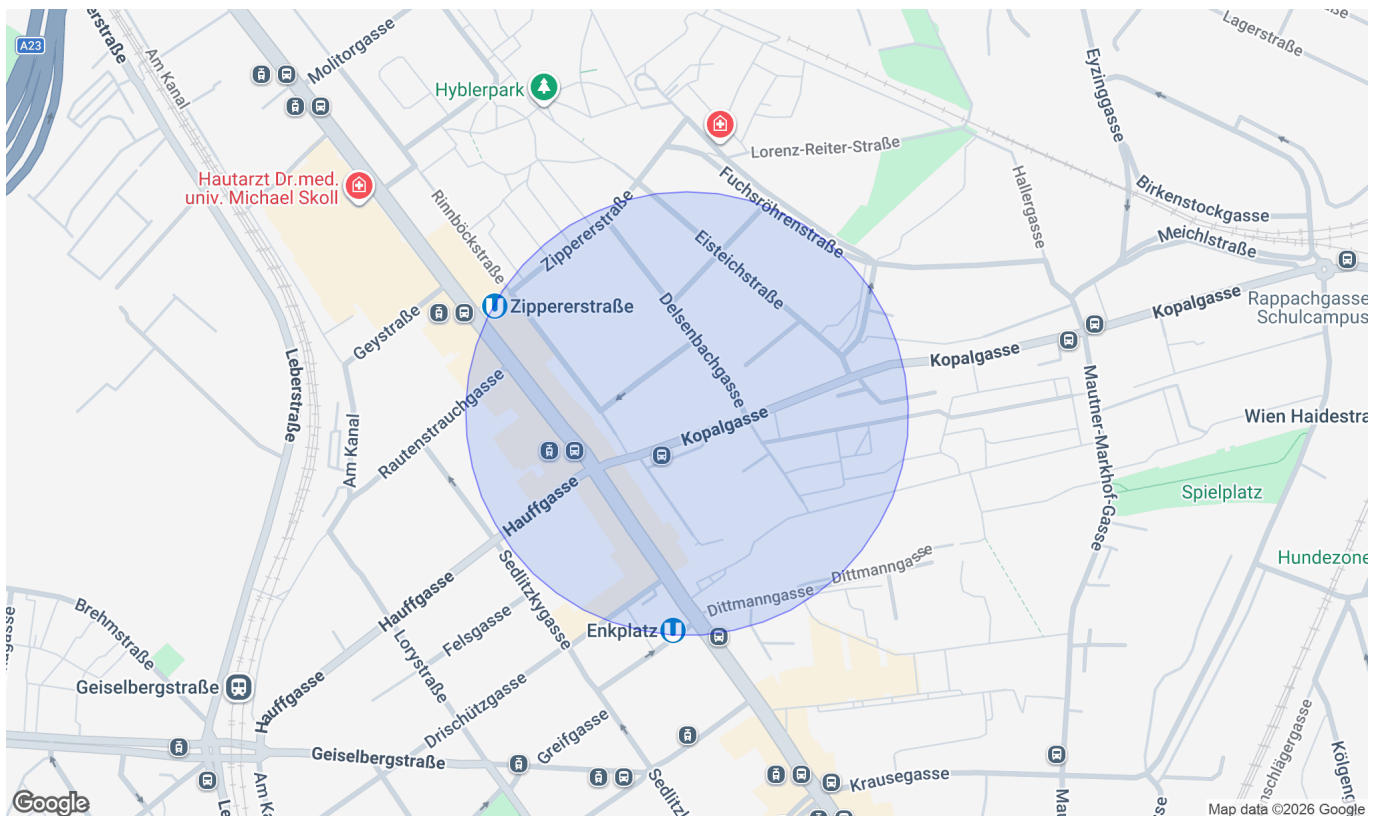
Ausstattung

Zentralheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Badewanne, Wasch- / Trockenraum, Abstellraum, Außenliegender Sonnenschutz, Bad mit WC

Lage

Nur ca. 3 Minuten (200 m) zur U-Bahn Station Zippererstraße (U3) sowie zur Simmeringer Hauptstraße.

1110 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Aufstellung der Zahlungen, die bei Mietvertragsabschluss zu leisten sind:

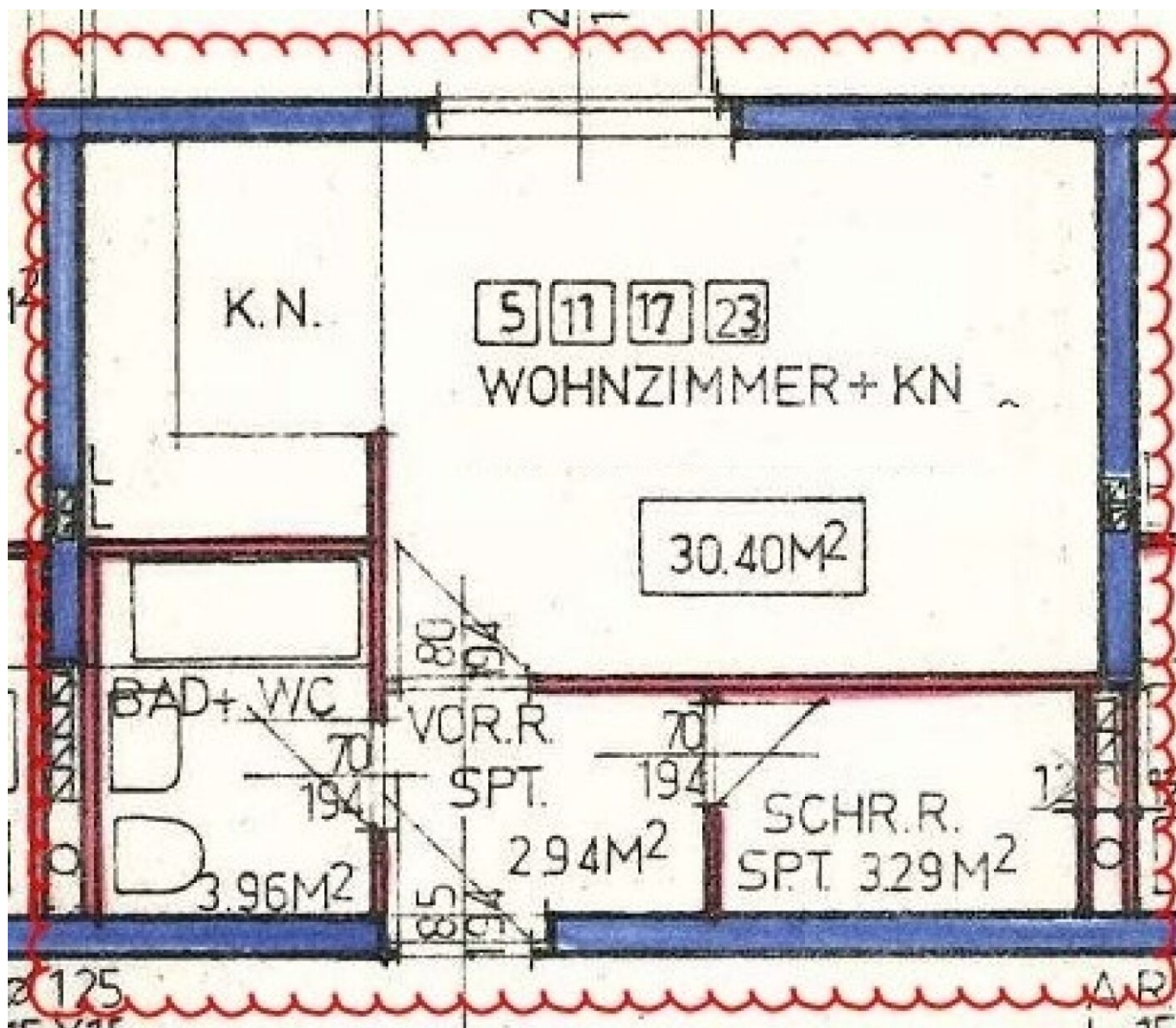
2 808	Kaution, 4 Bruttomonatsmiete	701,92	4		
360,00	Mietvertragserrstellungsgebühr der Hausverwaltung				
3 168,00	Summe				
Summe der erforderl. Zahlungen bei Mietvertragsunterschrift					3 168,00



BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

BEI ANMIETUNGSINTERESSE WIRD BENÖTIGT:

- 1) AUSWEISKOPIE (PASS ODER FÜHRERSCHEIN)
- 2) EINKOMMENSNACHWEIS (LOHNZETTEL DER LETZEN DREI MONATE;
BEI STUDENTEN WIRD EIN BÜRGE UND DESSEN EINKOMMENSNACHWEIS BENÖTIGT)
- 3) MELDEZETTELKOPIE





Aufstellung der Zahlungen, die bei Mietvertragsabschluss zu leisten sind:

2 808	Kaution, 4 Bruttomonatsmiete	701,92	4							
360,00	Mietvertragserstellungsgebühr der Hausverwaltung									
3 168,00	Summe									
Summe der erforderl. Zahlungen bei Mietvertragsunterschrift							3 168,00			



BEI ANMIETUNGSINTERESSE WIRD BENÖTIGT:

1) AUSWEISKOPIE (PASS ODER FÜHRERSCHEIN)

**2) EINKOMMENSNACHWEIS (LOHNZETTEL DER LETZEN DREI MONATE;
BEI STUDENTEN WIRD EIN BÜRGE UND DESSEN EINKOMMENSNACHWEIS BENÖTIGT)**

3) MELDEZETTELKOPIE

Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	2
II. Rücktrittsrechte	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäfts-
gelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirt-
schaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den
Vermieter tätig ist.**



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-
händer, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig er-
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-
zung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird
ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen
Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Miet-
wohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler
in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der
Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechti-
gten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-
tig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17 a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen
als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmiet-
vertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von
diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision
vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-
ter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben
kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Makler-
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-
nspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters
inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise
bewirbt.

(4) Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-
nungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

(5) Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang
mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht pro-
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-
leistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).